

Roj: **STS 1529/2015 - ECLI:ES:TS:2015:1529**Id Cendoj: **28079110012015100193**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **22/04/2015**Nº de Recurso: **848/2013**Nº de Resolución: **210/2015**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP M 1382/2013,**  
**STS 1529/2015**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Abril de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio verbal de desahucio por falta de pago nº 1279/11, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 70 de Madrid; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **doña Marina**, representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Miguel Ángel Heredero Suero; siendo parte recurrida **doña Petra**, representada por el Procurador de los Tribunales doña Pilar Cendrero Mijarra.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio verbal de desahucio por falta de pago, promovidos a instancia de doña Marina contra doña Petra.

**1.-** Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se "... dicte en su día sentencia en la cual se declare haber lugar al Desahucio por falta de pago, declarando resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 1 de diciembre de 1998 relativo al piso NUM000 de la casa nº NUM001 de CALLE000 de Madrid, condenando a la demandada a dejar libre y a disposición de la propiedad la referida vivienda y todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada."

**2.-** Admitida a trámite la demanda, el Juzgado dictó Decreto confirmando traslado de la misma a la demandada. Celebrada la vista y admitida la prueba que fue propuesta por las partes y practicada en el acto del juicio, éstas formularon sus conclusiones.

**3.-** El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 16 de diciembre de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimo la demanda formulada por el Procurador don Miguel Ángel Heredero Suero en nombre y representación de doña Marina, contra doña Petra, declaro resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes objeto del presente procedimiento, declarando haber lugar al desahucio, condenando a la parte demandada a que deje la vivienda objeto del presente procedimiento libre, vacuo y a la entera disposición del actor bajo apercibimiento de lanzamiento en la fecha señalada.- Se imponen las costas procesales a la parte demandada."

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la demandada, y sustanciada la alzada, la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 1 de febrero de 2013, cuyo Fallo es como sigue: «Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por Dña. Petra frente a Dña. Marina



*contra la sentencia de fecha dieciséis de diciembre de dos mil once dictada por la Ilma. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número Setenta de Madrid, Debemos Revocar y Revocamos la referida resolución para en su lugar dictar la siguiente: " Que, desestimando la demanda interpuesta por Dña. Marina contra Dña. Petra , debemos declarar y declaramos no haber lugar al desahucio solicitando, con imposición de las costas de la primera instancia a la parte demandante."*»

**TERCERO.**- El Procurador don Miguel Ángel Heredero Suero, en nombre y representación de **doña Marina** interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación, por interés casacional, fundado el primero en los siguientes motivos: 1) Al amparo del artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción del artículo 218 de la misma Ley ; 2) ) Al amparo del artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción del artículo 24 de la Constitución Española por error patente.

Por su parte, el recurso de casación se funda, como motivo único, en interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, citando como preceptos legales infringidos los artículos 1176 , 1177 , 1178 , 1180 , 1157 , 1555-1 º y 1569-2º del Código Civil , así como del artículo 27.2.a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 .

**CUARTO** .- Por esta Sala se dictó auto de fecha 26 de noviembre de 2013 por el que se acordó la admisión de dichos recursos, así como que se diera traslado de los mismos a la parte recurrida, doña Petra , que se opuso a su estimación representada por la Procuradora doña Pilar Cendrero Mijarra.

**QUINTO** .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 7 de abril de 2015.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- La demandante doña Marina interpuso demanda de desahucio por falta de pago de la renta y cantidades asimiladas, contra doña Petra , en relación con el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en CALLE000 nº NUM001 , piso NUM000 , de Madrid, de la que actualmente es propietaria, habiéndose celebrado el referido contrato en fecha 1 de diciembre de 1998.

El Juzgado de Primera Instancia nº 70 de Madrid dictó sentencia de fecha 16 de diciembre de 2011 , por la que estimó la demanda y declaró resuelto el contrato de arrendamiento, procediéndose al desahucio de la demandada con imposición de costas a la misma.

Esta recurrió en apelación y la Audiencia Provincial (Sección 11ª) dictó sentencia por la que estimó el referido recurso y desestimó la demanda con imposición de costas de primera instancia a la demandante, sin especial pronunciamiento sobre costas de la alzada. Para ello la sentencia razona en el sentido de considerar que la actuación de la demandada no ha sido de oposición al cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, consignando mes a mes el importe de la renta y de los gastos, por lo que el problema viene porque la arrendadora no explica adecuadamente el origen de las cantidades que reclama (fundamento de derecho cuarto).

Contra dicha sentencia recurre ahora por infracción procesal y en casación la demandante doña Marina .

### **Recurso extraordinario por infracción procesal .**

**SEGUNDO.**- El primero de los motivos se formula al amparo del artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción del artículo 218 de la misma Ley , denunciando la falta de exhaustividad de la sentencia recurrida.

Se refiere la parte recurrente, en primer lugar, a la falta de pronunciamiento de la sentencia impugnada acerca causa de inadmisión alegada en su día por falta de consignación de las rentas devengadas hasta ese momento. La cuestión fue planteada ante el Juzgado y oportunamente rechazada en tanto que constaban consignadas cantidades que excedían de las debidas por renta y es lo cierto que dicha alegación no se incorpora al recurso de apelación para interesar su rechazo por esa razón, ya que la parte demandante se limitó a solicitar su desestimación en el "suplico" de su escrito de oposición al recurso. Tampoco se incorporó a dicho escrito petición alguna en relación con el artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al que ahora se refiere en el motivo.

Por ello ha de ser desestimado, al igual que el segundo que alega la existencia de error patente, que vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva, por determinadas afirmaciones que se contienen en la sentencia. No existe tal error patente ya que la sentencia razona adecuadamente para precisar que la demandada no está obligada al pago de las cantidades que se le reclaman si no es con un previa determinación y justificación documental de



su origen, teniendo en cuenta sobre todo que una discrepancia sobre la procedencia o justificación de ciertos gastos cuyo pago se imputa a la arrendataria no debe dar lugar a la resolución del contrato y consiguiente desahucio, incluso en el caso de que finalmente decidiera que la arrendadora tenía derecho a su cobro.

### **Recurso de casación**

**TERCERO.-** En cuanto a las infracciones de carácter sustantivo que se denuncian carecen de sentido las referidas a las normas que regulan la consignación - artículos 1176 , 1177 , 1178 y 1180 del Código Civil - pues la Audiencia no han entendido que las consignaciones efectuadas comporten una extinción de la deuda con carácter liberatorio de la obligación de la arrendataria, para lo que sería necesaria efectivamente la concurrencia rigurosa de los requisitos establecidos en el Código Civil, sino que ha considerado -atendiendo a la finalidad de las normas que regulan la resolución del arrendamiento por impago de renta y cantidades asimiladas- que en el caso no concurre una actuación de la demandada que revele un claro incumplimiento de sus obligaciones, sino una discrepancia en cuanto a la justificación de las cantidades exigidas que en forma alguna puede dar lugar a la resolución del contrato arrendaticio.

En cuanto a la infracción de los artículos 27.2.a) de la LAU 1994 , 1555-1º y 1569-2º del Código Civil , claramente se hace supuesto de la cuestión. La Audiencia no contraviene las normas según las cuales el incumplimiento por el arrendatario de su esencial obligación de pago de la renta y de las cantidades asimiladas determina la resolución del contrato si el arrendador así lo solicita, pues lo que considera la Audiencia con acierto es que la fijación unilateral por el arrendador de las cantidades asimiladas a renta y la exigencia de su pago no comporta por sí la obligación del arrendatario de llevarlo a cabo cuando no está de acuerdo o no se le han justificado adecuadamente las razones de dicha exigencia.

En definitiva, no cabe considerar infringidas dichas normas ni la jurisprudencia que se cita como interpretadora de las mismas, pues en ningún caso dicha jurisprudencia ha determinado la obligación inexcusable del arrendatario de pagar la totalidad de lo exigido por el arrendador y reclamar posteriormente, en su caso, la devolución de lo cobrado indebidamente.

**CUARTO.-** La desestimación de ambos recursos lleva consigo la imposición de costas a la parte recurrente ( artículos 394 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ) y la pérdida de los depósitos constituidos ( Disposición Adicional 15ª.9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial ).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

### **FALLAMOS**

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS** no haber lugar a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de **doña Marina** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11ª) de fecha 1 de febrero de 2013, en Rollo de Apelación nº 308/2012 dimanante de autos de juicio verbal de desahucio número 1279/2011, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 70 de dicha ciudad, en virtud de demanda interpuesta por la parte hoy recurrente contra doña Petra , la que **confirmamos** y condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas por los referidos recursos, con pérdida del depósito constituido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Eduardo Baena Ruiz.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.